

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**FALLIMENTARE**

**Fallimento**  
**OMISSIS**

LOTTO 7

N. Gen. Rep. **000035/21**

**Giudice Delegato Dr. CLAUDIA TORDO**  
**Curatore AVV. RICCARDO CASAVECCHIA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470*  
*C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557*

*con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71*

*cellulare: 3395807991*

*email: fabio.ciancuti@gmail.com*

**Beni in Orvieto (Terni) Via Tevere n. 69**  
**Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ex latteria sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Tevere n. 69.

Composto da Fabbricato ex latteria, attualmente in stato di abbandono.

Al Piano Terra si trovano: locale vendita, n. 2 locali analisi, n. 2 piccoli magazzini, n. 1 ufficio, locale pastorizzazione latte, locale lavorazione prodotti del latte, n. 2 wc, n. 1 ripostiglio e ampio locale; al piano seminterrato al quale si accede sia tramite scala interna che dall'esterno si trovano n. 4 magazzini, c.t. e disimpegno. Posto al piano S1-T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **839,5** su 2 piani di cui uno interrato

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 187 categoria D/7, - rendita: € 4.908,41.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 01/01/1989 con Riserve: 6 - Stato di fatto non convalidato Riserva in atti fino al 19/10/2005 derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 PENDE RICORSO AVV. CLASSAMENTO (n. 3456.1/1998) Annotazioni: rettifica classamento a seguito sentenza della commissione tributaria provinciale n. 334/01/01 depositata il 12/10/2001.

Immobile attuale derivante da VARIAZIONE del 19/10/2005 Pratica n. TR0066940 in atti dal 19/10/2005 RETT. CLASS. SENTENZA C.T.P. (n. 5864.1/2005)

Confina a Nord-Est con part. 539, a Nord-Ovest con part. 339, a Sud Est con SP56

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 187 categoria ente urbano, composto da vani mq 2206.

Coerenze: Immobile attuale con FRAZIONAMENTO del 26/09/1978 in atti dal 15/12/1979 (n. 16979) della ex part. 172 presente da Impianto meccanografico del 05/04/197.

Confina a Nord-Est con part. 539, a Nord-Ovest con part. 339, a Sud Est con SP56

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Tevere n. 69.

Superficie complessiva di circa mq **890**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSIS con sede in ORVIETO (TR) prop. 1/1 foglio 125 mappale 539 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 490, - reddito agrario: 1,90, - reddito domenicale: 2,91.

Coerenze: Attuale immobile derivante da FRAZIONAMENTO del 06/07/1998 in atti dal 06/07/1998 (n. 1430.1/1998 della ex part. 120 presente da Impianto meccanografico del 05/04/1971.

Confina a S-O con part. 187 e 339 (stessa proprietà) S-E con strada, a N-E con part. 777-778-696-697, a N-O con part. 726

- terreni: intestata a OMISSIS con sede in ORVIETO (TR) prop. 1/1 foglio 125 mappale 340 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 66, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,39.

Coerenze: Immobile attuale derivante da FRAZIONAMENTO del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n. 749.1/1994) della ex part. 172 presente da Impianto meccanografico del 05/04/1971.

Confina a N-E con part. 187 (stessa proprietà) S-E con part. 341, a S-O con part. 462, a N-O con part. 339 (stessa proprietà)

- terreni: intestata a OMISSIS con sede in ORVIETO (TR)  
prop. 1/1 foglio 125 mappale 339 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 334, - reddito agrario: 1,29, - reddito domenicale: 1,98.  
Coerenze: Immobile attuale derivante da FRAZIONAMENTO del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n. 749.1/1994) della ex part. 172 presente da Impianto meccanografico del 05/04/1971.  
Confina a S-E con part. 187 (stessa proprietà) N-E con part. 539 (stessa proprietà) S-O con part. 468, a N-O con part. 1049

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La frazione o località di **Sferracavallo** dista **1,66** chilometri dal medesimo comune di Orvieto di cui essa fa parte. sorge a **161** metri sul livello del mare ha una popolazione di circa 1990 abitanti. . L'intero comune di Orvieto ha una popolazione di circa 19604 abitanti

Orvieto sorge su una rupe di tufo, tra i 280 e i 325 m s.l.m. che domina la valle del fiume Paglia, affluente di destra del Tevere. Questa enorme mesa tufacea, che si erge dai venti ai cinquanta metri dal piano della campagna, si deve al collasso di *ground source* (correnti piroclastiche, nubi e valanghe ardenti) dall'attività quaternaria dei vulcani del sistema Volsinio, relitto della caldera che ospita il lago vulcanico maggiore d'Europa, quello di Bolsena. Con 281 km<sup>2</sup> di superficie, è uno dei cinquanta comuni più estesi italiani per superficie. Il punto più alto è il monte Peglia (837 m s.l.m.), al confine con il comune di San Venanzo. Il territorio di Orvieto era parte della comunità montana Monte Peglia e Selva di Meana e parte di esso insiste nella valle del Tevere oggi parco fluviale del Tevere. Centro storico di notevole bellezza con il maestoso duomo che domina tutto l'edificato storico.

Il casello autostradale di Orvieto è una delle tre uscite dell'autostrada A1 nel territorio della regione Umbria. Si trova al chilometro 451, a circa 150 km dal casello di Firenze sud e 80 km dalla diramazione per Roma nord. Il casello si trova nella frazione di Orvieto Scalo sulla strada statale SS 205 a pochi chilometri dal centro cittadino.

Orvieto è attraversato dalla linea lenta Firenze-Roma, che serve la stazione di Orvieto, e dalla Direttissima che attraversa in sopraelevata l'abitato di Orvieto Scalo affiancando l'autostrada A1

L'immobile è ubicato alla periferia dell'abitato di Sferracavallo frazione del Comune di Orvieto, facilmente raggiungibile tramite comoda viabilità. Fabbricato ex latteria, di tipo produttivo su due livelli con locali laboratorio, vendita, ufficio e servizi. In stato di abbandono. Immobile da ristrutturare o demolire. L'area catastale tra coperto e scoperto della part 187 è di mq 2006. Completano il Lotto le part 539-340 e 339 terreni di complessivi mq 890 catastali di cui al corpo B della presente.

Complessivamente il fabbricato ed i terreni costituiscono unico lotto di complessivi mq 3096 catastali che urbanisticamente comprende mq 2523 in zona di ristrutturazione urbanistica, mq 272 in zona C3 residenziale di nuova urbanizzazione e mq 156 zona S3 verde pubblico attrezzato e sportivo. Zone desunte da elaborato grafico del Piano Attuativo approvato con D.C.C n. 13 del 08/02/2010. Il piano attuativo prevedeva la realizzazione di un fabbricato misto residenziale commerciale e produttivo su 4 piani di cui 1 interrato, mq 599,80 Slp commerciale, mq 243,97 Slp Direzionale, mq 106 Slp Artigianale e mq 826,04 Slp Residenziale. Aree esterne a standard mq 687 Parcheggi Pubblici, mq 506 verde pubblico, mq 292,50 Parcheggi Privati mq 292,50 oltre ai garage (L. Tognoli) mq 330). Il piano attuativo non è stato realizzato e l'immobile è rimasto quello della ex latteria. La convenzione prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da realizzare in proprio dal proponente per importo di € 93.086,82 a scomputo oneri urbanizzazione primaria.

Nell'attuale PRG le destinazioni d'uso non sono cambiate quindi si ritiene possibile la ripresentazione del piano, forse non si riuscirà ad ottenere la stessa volumetria per cambiamento delle norme urbanistiche con l'entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 2/2015 in merito agli standard urbanistici, rimane comunque un lotto edificabile.

Caratteristiche zona:	suburbana residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Terni Todi Perugia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Peglia, lago Corbara, Lago di Bolsena, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo di Orvieto.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (6), ferrovia (3).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: alla data della certificazione notarile

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 187-539-340-339 foglio 125 nel comune di Orvieto per una superficie di 3096 a firma di Segretario Comune di Orvieto in data 30/03/2010 ai nn. 11938 di Rep. Trascritto a Terni in data 07/04/2010 ai nn. 2707 di Reg. Part. - Convenzione tra Comune di Orvieto e OMISSIS rep. n. 11938 del 30/03/2010 relativa al Piano Attuativo per Opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 93.086,82 per la realizzazione di attività commerciali-direzionali e residenziali nel quartiere di Sferracavallo, ex Latteria per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale direzionale residenziale per un volume di circa 6000 mc.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Apparente) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo condizionato a favore di **CREDITO AGRICOLO ITALIANO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Pongelli Franco in data 12/09/1995 ai nn. 149242 di Rep. iscritto a Terni in data 15/09/1995 ai nn. 1042 di Reg. Part.

importo ipoteca: £ 194.400.999

importo capitale: £ 62.000.000

Erogazione a saldo ANNOTAZIONE presentata il 15/02/1996 al n. 120 di Reg. Part. **Ipoteca risulta scaduta e non rinnovata**

Ipoteca iscritta su fabbr. Fg. 125 p. 187 e terreno ex part. 342 attuale EU corte p. 187.

Riferito limitatamente a: Ipoteca iscritta su fabbricato e corte corpo A Fg. 125 P. 187

**Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario** a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Pongelli Alessandro in data 30/05/2008 ai nn. 83538/7947 di Rep. iscritto a Terni in data 18/06/2008 ai nn. 1410 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

OMISSIS intervenuto quale titolare ed unico proprietario dell'impresa individuale omonima.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale Pignoramento immobili a favore di 2WORLDS S.R.L. contro OMISSIS IN LIQUIDAZIONE a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI in data 18/10/2021 ai nn. 1620 di Rep. trascritto a Terni in data 18/11/2021 ai nn. 9657 di Reg. Part. - Compreso l'ente urbano Fg. 125, p. 187 di mq 2206.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI OMISSIS IN LIQUIDAZIONE contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 17/09/2021 ai nn. 37 di Rep. trascritto a TERNI in data 13/10/2021 ai nn. 8473 di Reg. Part.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto al titolo Edilizio Concessione a Costruire n. 249/91 (Variante in corso d'opera per ampliamento del fabbricato adibito a lavorazione e trasformazione prodotti del latte) si riscontra un aumento di lunghezza di cm 25 e di superficie di mq 5.00 (mt 0.25 x mt 20 di lunghezza) nel lato Nord-Ovest, entrambi rientranti nella tolleranza prevista del 2% in base all'art. 147 bis della L.R. 1/2015, indicato con il n. 1 nell'Allegato B (Rilievo).

Al Piano Rialzato si riscontra: la realizzazione di due nuove porticine, una nella parete esterna lato N-O (n. 2 nell'allegato B di rilievo) e l'altra interna nel muro centrale (n. 4 nell'allegato B di rilievo);

n. 2 porte una nel lato N-E e una nel lato S-E (n. 3 nell'allegato B di rilievo) sono state ridotte di larghezza;

Modifica tramezzature interne (n. 7 nell'allegato B di Rilievo).

Le altezze del piano seminterrato (parte vecchia) e quelle di colmo del piano rialzato sono più basse rispetto al titolo (n. 5 nell'allegato B di Rilievo).

Pensilina in ferro a sbalzo priva di copertura non autorizzata (n. 6 allegato B di Rilievo)

Regolarizzabili mediante SCIA a sanatoria

Trattandosi di modeste opere interne o esterne che non interessano i prospetti principali e non costituiscono aumento di superficie utile, le opere sono tutte sanabili in accertamento di conformità o ripristinando lo stato dei luoghi.

Per le aperture su muratura portante di modesta entità (mq 1 e 1,5) volendole mantenere si prevede la loro cerchiatura in accertamento di conformità.

Spese tecniche stimate: € 2.500,00

Oneri Sanzioni e diritti stimate: € 2.500,00

Costo cerchiatura stimato € 2.000,00

Oneri totali: € 7.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO A

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto la Planimetria catastale in atti si riscontrano:

- 1- minore superficie rappresentata; aumento di lunghezza di cm 25
  - 2- Le altezze del piano seminterrato (parte vecchia) e quelle di colmo del piano rialzato sono state rilevate minori
  - 3- Nuova apertura su muro esterno al Piano Rialzato
  - 4- Nuove aperture interne di cui una porta di collegamento tra magazzino e ufficio e l'altra di altezza pari a mt 1.43 sul muro centrale
  - 5- Divisori interni demoliti regolarizzabili mediante Docfa di variazione
- Spese tecniche stimate: € 1.000,00  
Diritti catasto: € 100,00  
Oneri totali: € 1.100,00  
Riferito limitatamente a: CORPO A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS con sede in Orvieto, prop. 1/1 proprietario dal 26/06/2013 ad oggi in forza di Atto di Conferimento in Società a firma di Notaio Filippo Clericò in data 26/06/2013 ai nn. 14113 di Rep. Registrato a Terni in data 08/07/2013 ai nn. 4268, serie 1T trascritto a Terni in data 11/07/2013 ai nn. 5079 di Reg. Part.

**6.2 Precedenti proprietari:**

OMISSIS, prop. 1/1 proprietario dal 22/12/1988 al 30/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di F. Pongelli in data 22/12/1988 ai nn. 116873 registrato a Orvieto in data 11/01/1989 ai nn. 32 trascritto a Terni in data 20/01/1989 ai nn. 523 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: CORPO A

OMISSIS nato a Orvieto il 00/00/0000, prop. 1/1 proprietario dal 30/05/2008 al 26/06/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Alessandro PONGELLI in data 30/05/2008 ai nn. 83537/7946 trascritto a Terni in data 18/06/2008 ai nn. 4421

OMISSIS con sede in Orvieto, prop. 1/1 proprietario dal 02/09/1998 al 30/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alessandro PONGELLI in data 02/09/1998 ai nn. 36493 di Rep. registrato a Orvieto in data 22/09/1998 ai nn. 541 trascritto a Terni in data 30/09/1998 ai nn. 6269 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Terreno Part. 539

OMISSIS con sede in Orvieto, prop. 1/1 proprietario dal 20/12/1994 al 30/05/2008 in forza di Permuta a firma di Notaio Franco PONGELLI in data 20/12/1994 ai nn. 147153 di Rep. registrato a Orvieto in data 09/01/1995 ai nn. 19 trascritto a Terni in data 12/01/1995 ai nn. 352 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Terreno Part. lle 339-340

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione a Costruire n. 5/384 del 04/10/1978 e successive varianti** per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI "LAVORAZIONE DEL LATTE" IN LOC. SFERRACAVALLO intestata a OMISSIS Concessione a Costruire presentata in data 29/08/1978- n. prot. 5/384 rilasciata in data 04/10/1978

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Variante Concessione a Costruire n. 5/496 del 01/12/1978 e successive varianti** per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI "LAVORAZIONE DEL LATTE" IN LOC. SFERRACAVALLO intestata a OMISSIS Variante a Concessione a Costruire presentata in data 06/11/1978- n. prot. 5/496 rilasciata in data 01/12/1978

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Concessione a Costruire n. 5258 del 17/07/1980** per lavori di COSTRUZIONE DI TETTOIA AL FABBRICATO IN LOC. SFERRACAVALLO E RECINZIONE DI LOTTO intestata a OMISSIS Concessione a Costruire presentata in data 22/04/1980- n. prot. 5.258 rilasciata in data 17/07/1980

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Concessione a Costruire n. 493 del 10/09/1990 e successive varianti** per lavori di AMPLIAMENTO AL FABBRICATO SITO IN LOC. SFERRACAVALLO ADIBITO A LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE PRODOTTI DEL LATTE intestata a OMISSIS Concessione a Costruire

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Variante Concessione a Costruire n. 249 del 24/05/1991** per lavori di AMPLIAMENTO AL FABBRICATO SITO IN LOC. SFERRACAVALLO ADIBITO A LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE PRODOTTI DEL LATTE intestata a OMISSIS Variante a Concessione a Costruire presentata in data 20/04/1991- n. prot. 5/366 rilasciata in data 24/05/1991

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Concessione Edilizia n. 332 del 02/08/1996** per lavori di RIFACIMENTO DELLA RECINZIONE ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVO TRATTO DELLA STESSA SUL PERIMETRO DELL'AREA A SERVIZIO DELLA CENTRALE DEL LATTE SITA IN LOC. SFERRACAVALLO VIA TEVERE N. 69 intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 20/05/1996- n. prot. 5

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Concessione Edilizia n. 471 del 13/12/1996** per lavori di RIESAME DELLA PRESCRIZIONE IMPARTITA NELLA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE RIGUARDANTE IL RIFACIMENTO DELLA RECINZIONE DELL'AREA A SERVIZIO DELLA CENTRALE DEL LATTE SITA IN LOC. SFERRACAVALLO VIA TEVERE N. 69 intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 26/10/1996- n. prot. 5

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. D.I.A. n. 5 del 29/03/1999** per lavori di OPERE INTERNE DI SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI PER MODIFICHE AL PIANO RIALZATO DELL'OPIFICIO SITO IN LOC. SFERRACAVALLO VIA TEVERE N. 69 intestata a OMISSIS Denuncia Inizio Attività presentata in data 02/03/1999- n. prot. 5

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Concessione Edilizia n. 42 del 25/02/2000** per lavori di ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO E MODIFICHE ESTERNE DEL FABBRICATO ADIBITO A CENTRALE DEL LATTE IN LOC. SFERRACAVALLO N. 69 intestata a OMISSIS Concessione Edilizia presentata in data 29/10/1999- n. prot. 5

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Permesso di Costruire n. 49/2011** per lavori di Realizzazione opere di urbanizzazione in loc. Sferracavallo ex latteria intestata a Impresa Edile OMISSIS. Permesso di Costruire Opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione tra Comune di Orvieto e OMISSIS rep. n. 11938 del 30/03/2010 relativa al Piano Attuativo per Opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 93.086,82 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciali-direzionali e residenziali nel quartiere di Sferracavallo, ex Latteria.

**Le opere non sono state realizzate**

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Permesso di Costruire n. 186 del 2012** per lavori di Rinnovo del P.d.C. 49/2011 per realizzazione opere di urbanizzazione in loc. Sferracavallo ex latteria intestata a Impresa Edile OMISSIS. Permesso di Costruire presentata in data 25/05/2012- n. prot. 315/2012 Opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione tra Comune di Orvieto e OMISSIS

rep. n. 11938 del 30/03/2010 relativa al Piano Attuativo per Opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 93.086,82 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciali-direzionali e residenziali nel quartiere di Sferracavallo, ex Latteria.

**Le opere non sono state realizzate**

Riferito limitatamente a: CORPO A

**P.E. n. Piano Attuativo D.C.C. n. 13 del 08/02/2010** Piano Attuativo iniziativa privata Piano Attuativo di iniziativa privata

Convenzione tra Comune di Orvieto e OMISSIS rep. n. 11938 del 30/03/2010 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione attività commerciali-direzionali e residenziali nel quartiere di Sferracavallo, ex Latteria per un volumetria di circa 6000 mc.

**L'intervento previsto dal piano attuativo non è stato realizzato**

Descrizione **fabbricato ex latteria** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ex latteria sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Tevere n. 69.

Composto da Fabbricato ex latteria, attualmente in stato di abbandono.

Al Piano Terra si trovano: locale vendita, n. 2 locali analisi, n. 2 piccoli magazzini, n. 1 ufficio, locale pastorizzazione latte, locale lavorazione prodotti del latte, n. 2 wc, n. 1 ripostiglio e ampio locale; al piano seminterrato al quale si accede sia tramite scala interna che dall'esterno si trovano n. 4 magazzini, c.t. e disimpegno. Posto al piano S1-T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **839,5** su 2 piani di cui uno interrato

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 187 categoria D/7, -  
rendita: € 4.908,41.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 01/01/1989 con Riserve: 6 - Stato di fatto non convalidato Riserva in atti fino al 19/10/2005 derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 PENDE RICORSO AVV.CLASSAMENTO(n. 3456.1/1998) Annotazioni: rettifica classamento a seguito sentenza della commissione tributaria provinciale n. 334/01/01 depositata il 12/10/2001.

Immobile attuale derivante da VARIAZIONE del 19/10/2005 Pratica n. TR0066940 in atti dal 19/10/2005 RETT. CLASS. SENTENZA C.T.P. (n. 5864.1/2005)

Confina a Nord-Est con part. 539, a Nord-Ovest con part. 339, a Sud Est con SP56

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 125 mappale 187 categoria ente urbano, composto da vani mq 2206.

Coerenze: Immobile attuale con FRAZIONAMENTO del 26/09/1978 in atti dal 15/12/1979 (n. 16979) della ex part. 172 presente da Impianto meccanografico del 05/04/197.

Confina a Nord-Est con part. 539, a Nord-Ovest con part. 339, a Sud Est con SP56

L'edificio è stato costruito nel 1978,

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa MT 5,15 il PT e h media PS1 di mt 2.60.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 10/04/2019 l'immobile è identificato nella zona ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Norme tecniche ed indici: **Art. 11 Zone di ristrutturazione urbanistica.**

Il PRG, individua:

- in località le Velette, ex Mattatoio;
- nel quartiere di Sferracavallo, ex Latteria;
- nel quartiere di Orvieto Scalo, a ridosso della rotatoria;

aree specifiche di ristrutturazione urbanistica, per le quali è necessario che il percorso di trasformazione venga guidato al fine di garantire uno sviluppo coerente con il contesto circostante. Nelle zone di ristrutturazione urbanistica sono ammesse le destinazioni d'uso Du.B Funzioni Terziarie e le funzioni Du.C Funzioni Produttive, limitatamente a quelle artigianali (Du.C2). È ammessa la destinazione d'uso residenziale (Du.A1) nei limiti massimi del 50% della superficie utile lorda autorizzabile.

I parametri da utilizzare nelle Zone di ristrutturazione urbanistica, sono i seguenti: Sc max = 0,7 Sf; Hmax = 10.50; Lotto minimo mq 700.

Sono soggetti a P.A.

**Vincolo paesaggistico art 136 Dlgs 42/2004**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locali magazzini al PS1	Sup. reale lorda	400,00	1,00	400,00
Locali al PT	Sup. reale lorda	400,00	1,00	400,00
terrazzo	Sup. reale lorda	39,50	0,30	11,85
area esterna edificabile	Sup. reale lorda	1 806,00	1,00	1 806,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2 645,50</b>		<b>2 617,85</b>

**Accessori:**

Descrizione **terreno** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Orvieto (Terni) frazione Sferracavallo Via Tevere n. 69.

Superficie complessiva di circa mq **890**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSIS con sede in ORVIETO (TR) prop. 1/1 foglio 125 mappale 539 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 490, - reddito agrario: 1,90, - reddito domenicale: 2,91.  
Coerenze: Attuale immobile derivante da FRAZIONAMENTO del 06/07/1998 in atti dal 06/07/1998 (n. 1430.1/1998 della ex part. 120 presente da Impianto meccanografico del 05/04/1971.  
Confina a S-O con part.1le 187 e 339 (stessa proprietà) S-E con strada, a N-E con part.1le 777-778-696-697, a N-O con part. 726
- terreni: intestata a OMISSIS con sede in ORVIETO (TR) prop. 1/1 foglio 125 mappale 340 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 66, - reddito agrario: 0,26, - reddito domenicale: 0,39.  
Coerenze: Immobile attuale derivante da FRAZIONAMENTO del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n. 749.1/1994) della ex part. 172 presente da Impianto meccanografico del 05/04/1971.  
Confina a N-E con part. 187 (stessa proprietà) S-E con part. 341, a S-O con part. 462, a N-O con part. 339 (stessa proprietà)
- terreni: intestata a OMISSIS con sede in ORVIETO (TR) prop. 1/1 foglio 125 mappale 339 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 334, - reddito agrario: 1,29, - reddito domenicale: 1,98.  
Coerenze: Immobile attuale derivante da FRAZIONAMENTO del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n. 749.1/1994) della ex part. 172 presente da Impianto meccanografico del 05/04/1971.  
Confina a S-E con part. 187 (stessa proprietà) N-E con part. 539 (stessa proprietà) S-O con part. 468, a N-O con part. 1049

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PART. 539	Sup. reale lorda	490,00	1,00	490,00
PART. 340	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
PART. 339	Sup. reale lorda	334,00	1,00	334,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>890,00</b>		<b>890,00</b>

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 2023/1 Agenzia del territorio, zona OMI E1/Suburbana

- Laboratori €/mq 400,00 - 700,00 media €/mq 555,00 (in normale stato di conservazione)

Fonte Borsa Immobiliare Umbra IV Trimestre 2023

- Terreno edificabile con Piano Attuativo €/mq 20,00 -50,00

- Capannoni da ristrutturare €/mq 100,00 - 300,00

**Valutazione 1 con riutilizzo del fabbricato esistente da ristrutturare**

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq 200,00** (per immobile in cattivo stato di conservazione).

Per l'area considerando anche il possibile ampliamento si stima un valore di €/mq **35,00**.  
L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Il calcolo ha fornito un valore totale di € **236.730,00**

#### Valutazione 2 come lotto edificabile

Il valore dell'immobile è fortemente legato alla sua edificabilità piuttosto che all'immobile attuale costruito negli anni 1979 e ampliato nell'anno 1990. Attualmente l'immobile in disuso necessita di ingenti lavori di manutenzione straordinaria. Infatti l'immobile è stato acquistato con lo scopo di effettuare una trasformazione radicale prevedendo nel piano attuativo la sua demolizione. Tuttavia visto la crisi del mercato immobiliare a partire dall'anno 2007 e fino a tutto il 2017 il piano attuativo non è stato realizzato. Solo ultimamente, dopo la pandemia si registrano i primi segnali positivi della ripresa del mercato.

Visto la buona posizione del lotto, a ridosso dell'abitato e al centro di aree residenziali previste da PRG di Sferacavallo, si ritiene di applicare un valore unitario massimo di €/mc **55,00** riferito alla potenzialità edificatoria dell'intero lotto.

Volume realizzabile prudenziale mc 5000 (da progetto mc 600) mc 5000 x €/mc 55,00 = € 275.000,00 a cui detrarre il costo di demolizione del fabbricato esistente mc 2900 x €/mc 17,93 = € 51.997,00

Si ottiene il valore di mercato di € **225.000,00** arrotondato

I valori stimati risultano congrui tra di loro.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di ORVIETO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 2022/1.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. fabbricato ex latteria

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locali magazzini al PS1	400,00	€ 150,00	€ 60.000,00
Locali al PT	400,00	€ 200,00	€ 80.000,00
terrazzo	11,85	€ 200,00	€ 2.370,00
area esterna edificabile	1 806,00	€ 35,00	€ 63.210,00
	<b>2 617,85</b>		<b>€ 205.580,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 205.580,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 205.580,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 205.580,00</b>

### B. Terreno

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
PART. 539	490,00	€ 35,00	€ 17.150,00
PART. 340	66,00	€ 35,00	€ 2.310,00
PART. 339	334,00	€ 35,00	€ 11.690,00
	<b>890,00</b>		<b>€ 31.150,00</b>

- Valore corpo:	€ 31.150,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 31.150,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato ex latteria	839,5	€ 205.580,00	€ 205.580,00
B	terreno	890	€ 31.150,00	€ 31.150,00
			€ 236.730,00	€ 236.730,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 35.509,50
Detrazione in considerazione dell'attuale incertezza del mercato per beni simili ed il costo degli oneri di urbanizzazione dell'area detrazione forfettaria	€ 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.100,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 191.220,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 183.120,50

Si allega:

- Allegato A - Documentazione Catastale - LOTTO 7.
- Allegato B - Rilievo - Lotto 7.
- Allegato C - Atto di Provenienza.
- Allegato D - Documentazione Comune - LOTTO 7.
- Allegato E - Documentazione Fotografica - LOTTO 7 .
- Allegato F – Estratto PRG

Relazione lotto 007 creata in data 07/02/2024  
Codice documento: F141-21-000035-007

il perito  
Geom. Fabio Ciancuti